

Reactie consultatie subsidieregeling verpleegzorgplekken geclusterde woonvormen

De geschetste opgave rondom wonen en zorg voor ouderen is herkenbaar. Om zorggeschikte eenheden te realiseren is een subsidieregeling noodzakelijk. We zijn blij met het tot stand komen van een stimuleringsregeling. De conceptregeling biedt echter onvoldoende stimulans en duidelijkheid. Graag geef ik onderstaande opmerkingen en vragen mee:

- De kosten voor het realiseren van zorggeschikte woningen zijn hoger dan reguliere sociale huurwoningen. De voorgestelde subsidiebedragen bieden **onvoldoende compensatie van de onrendabele top** van zorggeschikte woningen. Daarnaast wordt in de regeling uitgegaan van een huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens. Hiermee wordt voorbij gegaan aan het feit dat **veel ouderen een laag inkomen** hebben, en volgens passend toewijzen dus een woning met een huurprijs tot de **aftoppingsgrens** horen te krijgen. Corporaties moeten zo nog meer toeleggen op de bouw van deze zorgwoningen, omdat er een lagere huur gevraagd moet worden. Dit geeft ook collega corporatie Havensteder aan. Het realiseren van zorggeschikte woningen voor ouderen met de laagste inkomens is op deze manier ingewikkeld door de hoge onrendabele top.

Het realiseren van verpleegzorgplekken vormt een **extra opgave** voor de woningcorporaties, naast de vele andere maatschappelijke opgaven. De voorgestelde bedragen bieden onvoldoende stimulans en de kans bestaat daarmee dat woningcorporaties voorrang geven aan andere maatschappelijke opgaven.

- In de regeling dient per project **minimaal 30%** van de woningen toegewezen te worden aan WLZ-cliënten. In de toelichting (art 2.2) wordt aangegeven dat er geen aantal is opgenomen om niet uit te sluiten dat in een kleiner gebouw de zorgexploitatie rendabel kan worden gemaakt met een combinatie van andere zorg. Het is begrijpelijk dat de zorgexploitatie rendabel moet zijn in een gebouw en in de subsidieregeling een richtlijn staat. Echter, betekent dit percentage dat een subsidie wel wordt toegekend bij een woongebouw met 20 woningen en dus 6 woningen met WLZ-cliënt, en niet bij een project van bijvoorbeeld 100 woningen en 20 woningen met een WLZ-cliënt. Meer WLZ-woningen realiseren betekent in totaal een hoger financieel tekort. Vanwege **draagkracht** en **vitale woongemeenschap** kan in een groter gebouw de voorkeur gaan naar een lager percentage WLZ cliënten, waarbij de zorgexploitatie wel rendabel is door combinatie met ZVW. Risico bestaat dat in grote projecten er vanaf gezien wordt om WLZ woningen te bouwen.
- **Proces:** Voor een subsidieaanvraag moet een verklaring worden opgenomen dat de realisatie van zorggeschikte woningen past binnen de **regionale opgave**. Het zou goed zijn als er een link wordt gelegd met de **woonzorgvisie**, waarbij diverse partijen (waaronder ook zorgkantoor) aan de voorkant hebben meegedacht. De gemeente kan dan in de gaten houden of het passend is binnen de visie. Echter is in veel gemeente voorlopig nog geen woonzorgvisie. Hoe gaan we daar in de tussentijd mee om?
- In de subsidieregeling wordt met name gesproken over eisen aan de woning, maar beleidsuitgangspunten op **gebouwniveau** ontbreken. Denk bijvoorbeeld aan een extra ruimte voor een zorgpartij of verantwoordelijkheden rondom (brand)veiligheid. Gaat wonen boven zorg of zorg boven wonen? Deze **onduidelijkheid leidt** ook **tot terughoudendheid** bij corporaties om geclusterd zorggeschikte woningen te realiseren.

Bijlage 1:

- Bij de tweede eis over de keuken staat een verwarrende opmerking over een **onderrijdbaar aanrecht**. Gaat deze opmerking enkel over draaicirkels en vrije ruimte in de keuken of is de eis dat het aanrecht ondderrijdbaar moet zijn om in aanmerking te komen voor de subsidie? Dit laatste lijkt onwenselijk, zeker indien je een zorggeschikte woning bouwt, maar daar nog geen bewoners met WLZ indicatie plaatst.
- Tip: voeg **afbeeldingen** toe bij de **eisen in bijlage 1**, zodat de eisen duidelijker leesbaar worden. Dit kan bijvoorbeeld door tekeningen van 'matjes' (van benodigde afmetingen in de diverse ruimten in de woning) die architecten kunnen meenemen in hun plattegronden. Dit scheelt uitzoektijd voor de ontwikkelende partij.

Josanne Priem (Adviseur wonen & zorg)
Woonstad Rotterdam